



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7508

• Maison - Bordeaux •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 146 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 5

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Gaz

**Assainissement :** Tout à l'égout

**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné

Logement économe

≤ 50 A

51 à 90 B

91 à 150 C

151 à 230 D

231 à 330 E

331 à 450 F

> 450 G

Logement énergivore

DPE en cours

Au cœur de Bordeaux, maison de caractère de 11 pièces, 280 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux dont un duplex loué de 40m<sup>2</sup>. Jardin, piscine, charme et confort moderne. Deux caves, deux garages.

280 m<sup>2</sup> hab.

146 m<sup>2</sup>

- Villeréal -

17 place de la Halle

47210 Villeréal

Tel : 05 53 36 08 27

villereal@valadie-immobilier.com

Prix

1 490 000 €

Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Suite mandat n°7508 •

Idéalement située en plein centre de Bordeaux, cette maison de caractère de 280 m<sup>2</sup> environ séduira par son charme et sa fonctionnalité.

Répartie sur 3 niveaux, elle comprend 11 pièces : hall d'entrée avec dégagement de sécurité, grande chambre de plain pied, bureau, salle à manger, cuisine, séjour, mezzanine, ainsi que 3 chambres supplémentaires dont une suite parentale avec salle d'eau.

À l'extérieur, un jardin de 146 m<sup>2</sup> avec terrasse et piscine 6,5m x 3m au sel.

Les dépendances incluent un chai de 18 m<sup>2</sup> et deux caves de 15m<sup>2</sup> et 18 m<sup>2</sup> (dont une comprenant la buanderie de la maison).

Un duplex attenant de 40 m<sup>2</sup>, actuellement loué 700 €/mois, constitue un revenu locatif intéressant.

Double vitrage, cheminée fonctionnelle, chauffage au gaz, climatisation réversible, tout à l'égout, aucun travaux nécessaires. Proche des transports et des écoles, c'est une opportunité rare à saisir.

Sans vis à vis.

Possibilité d'acquérir deux garages (négociation en sus).

Panneaux photovoltaïques.

